

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 – (Nota 2.4)
Ejercicio Económico N° 4
(En pesos)

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
INDICE ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2025

Presentado en forma comparativa (Nota 2.4)

Cifras expresadas en pesos

Informe del Auditor independiente	
Informe de la Comisión Fiscalizadora	
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	4
Estado de Flujo de Efectivo	5
Anexo 1 - Composición de rubros del activo	6
Anexo 2 - Composición de rubros del pasivo	7
Anexo 3 - Inversiones	8
Anexo 4 - Detalle de gastos	9
Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera	10
Notas a los Estados Contables	11

**INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

Sres. Directores de

VALIANT ASSET MANAGEMENT

SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U. en carácter de Sociedad

Gerente de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT 30-71762583-4

Domicilio Legal: 25 de Mayo 267 Piso 5

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios.

1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión

He revisado los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos 1 a 5.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

2. Responsabilidad de la dirección de VALIANT ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U en relación con los estados contables

La administración del fondo **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 7.
- b) Adicionalmente, informamos que TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO no tiene personal en relación de dependencia, por lo tanto, no existe deuda devengada al 30 de junio de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de agosto de 2025.



Mariana Elizabeth Romano
Contador Público (UNLAM)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 309 F° 130

Denominación del fondo: TERRAZAS DEL VOLCÁN
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Domicilio legal: 25 de Mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal del fondo: Fondos y Sociedades de inversión y entidades financieras similares.

CUIT: 30-71762583-4

Número de inscripción en el registro de

la Comisión Nacional de Valores: 1280

Fecha del reglamento: 4 de mayo de 2022

Resolución CNV: RESFC-2022-21758-APN

Fecha de Cierre de Ejercicio: 31 de diciembre de cada año calendario

Sociedad Gerente: Valiant Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.U.

Sociedad depositaria: Banco de Valores S.A.

Duración del fondo: El fondo tiene un plazo de duración de cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento de Gestión.

EJERCICIO ECONOMICO N° 4
BALANCE TRIMESTRAL AL 30 DE JUNIO DE 2025
PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025
(en pesos)

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2025

Cifras expresadas en pesos

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Información Complementaria</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	8.448.554	2.815.022	Anexo 1, Anexo 5, Nota 2 y 3
Inversiones	131.292.377	159.203.876	Anexo 1, Anexo 3, Nota 2 y 3
Créditos	1.117.803	419.688	Anexo 1
Otros créditos	7.131.992	7.839.171	Anexo 1, Nota 2 y 3
Bienes de cambio	486.570.785	510.517.160	Anexo 1, Nota 2 y 3
Total del Activo Corriente	<u>634.561.511</u>	<u>680.794.917</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	4.195.185.467	4.398.305.025	Anexo 1, Nota 2 y 3
Total del Activo No Corriente	<u>4.195.185.467</u>	<u>4.398.305.025</u>	
TOTAL DEL ACTIVO	<u>4.829.746.978</u>	<u>5.079.099.942</u>	
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Deudas comerciales	130.760.578	142.675.752	Anexo 2, Nota 2 y 3
Deudas fiscales	163.754	182.609	Anexo 2, Nota 2 y 3
Total del Pasivo Corriente	<u>130.924.332</u>	<u>142.858.361</u>	
TOTAL PASIVO	<u>130.924.332</u>	<u>142.858.361</u>	
PATRIMONIO NETO s/estado correspondiente	<u>4.698.822.646</u>	<u>4.936.241.581</u>	
TOTAL DEL PASIVO Y P. NETO	<u>4.829.746.978</u>	<u>5.079.099.942</u>	

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024
 Cifras expresadas en pesos

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>Información Complementaria</u>
Ingresos por alquileres y ventas	93.132.734	48.451.102	
Gastos de comercialización	(5.844.389)	(1.171.742)	Anexo 4
Gastos de administración	(114.997.247)	(169.848.999)	Anexo 4
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el RECPAM	(209.701.976)	(1.663.170.931)	
Otros ingresos y egresos	(8.057)	(237.793)	
RESULTADO ANTES DE IMP. A LAS GANANCIAS	(237.418.935)	(1.785.978.363)	
Impuesto a las ganancias	-	-	Nota 6
RESULTADO DEL PERÍODO	(237.418.935)	(1.785.978.363)	

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi
 informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
 Contador Público (U.B.A)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
 Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
 Contadora Pública (U.N.La.M.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
 Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos

PATRIMONIO NETO (Nota 2, 3 y 4)	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	TOTAL	TOTAL
					30/06/2025	30/06/2024
Saldos al inicio del período	840.000.000	8.540.096.380	9.380.096.380	(4.443.854.799)	4.936.241.581	7.670.025.288
Resultado del período				(237.418.935)	(237.418.935)	(1.785.978.363)
Saldos al cierre del período	840.000.000	8.540.096.380	9.380.096.380	(4.681.273.734)	4.698.822.646	5.884.046.925

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	30/06/2025	30/06/2024	Información Complementaria
Efectivo al inicio del período	162.018.898	87.376.559	
Efectivo al cierre del período	139.740.931	32.345.983	
Aumento (disminución) neta del efectivo	(22.277.967)	(55.030.576)	
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO			
Ganancia (Pérdida) Ordinaria del período	(237.418.935)	(1.785.978.363)	Estado de Resultados
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo operativo</u>			
<i>Más (Menos): partidas que no representan erogación de fondos</i>			
Impuesto a las ganancias	-	-	Estado de Resultados
<i>Más (Menos): Cambios en activos y pasivos operativos</i>			
(Aumento) Disminución neta en Créditos	(698.115)	(1.109.721)	
(Aumento) Disminución neta en Otros créditos	707.179	8.753.798	
(Aumento) Disminución neta en Bienes de cambio	23.946.375	-	
Aumento (Disminución) neta en Deudas comerciales	(11.915.174)	39.000.113	
Aumento (Disminución) neta en Deudas fiscales	(18.855)	65.792	
Efectivo generado (utilizado) actividades operativas	(225.397.525)	(1.739.268.381)	
Variación neta en propiedades de inversión	203.119.558	1.684.237.805	
Efectivo generado (utilizado) actividades de inversión	203.119.558	1.684.237.805	
Distribución de utilidades en efectivo	-	-	Estado de Evol. Pat. Neto
Efectivo generado (utilizado) actividades de financiación	-	-	
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO DEL PERÍODO	(22.277.967)	(55.030.576)	

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación, con mi informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables al 30 de junio de 2025

Anexo 1 - Composición de rubros del activo

Cifras expresadas en pesos

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
ACTIVOS CORRIENTES	634.561.511	680.794.917
Caja y Bancos		
Bancos en moneda nacional	4.088.880	2.815.022
Bancos en moneda extranjera	4.359.674	-
Total Caja y Bancos	8.448.554	2.815.022
Inversiones		
Fondos comunes de inversión	14.137.877	-
Letras del Tesoro	117.154.500	159.203.876
Total Inversiones	131.292.377	159.203.876
Créditos		
Deudores por alquileres	1.117.803	410.941
Anticipo de proveedores	-	8.747
Total Créditos	1.117.803	419.688
Otros Créditos - Créditos fiscales		
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	1.647.386	1.896.091
Retenciones Ingresos Brutos	13.415	-
Retenciones Impuesto a las ganancias	-	4.367.376
Saldo libre disponibilidad	975.319	744.491
Saldo a favor Impuesto a las ganancias	4.320.839	605.778
Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos	175.033	225.435
Total Otros créditos	7.131.992	7.839.171
Bienes de cambio		
Bienes de cambio	486.570.785	510.517.160
Total Bienes de cambio	486.570.785	510.517.160
ACTIVOS NO CORRIENTES	4.195.185.467	4.398.305.025
Propiedades de Inversión		
Inmuebles	4.153.329.853	4.357.734.220
Mejora sobre inmuebles	41.855.614	40.570.805
Total Propiedades de Inversión	4.195.185.467	4.398.305.025

Firmado a efectos de su identificación con mi
Informe de fecha 04 de agosto de 2025**DANIEL R. MUZZALUPO**
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora**MARIANA ELIZABETH ROMANO**
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130**CARLOS ARECOO**
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables al 30 de junio de 2025

Anexo 2 - Composición de rubros del pasivo

Cifras expresadas en pesos

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PASIVOS CORRIENTES	130.924.332	142.858.361
Deudas comerciales		
Proveedores	88.423.495	104.384.235
Provisión de honorarios Sociedad Gerente	23.624.819	26.674.730
Provisión de honorarios Sociedad Depositaria	5.315.584	5.605.273
Pagos a cuenta de alquileres	1.473.680	805.679
Depósitos en garantía	11.923.000	5.205.835
Total Deudas comerciales	130.760.578	142.675.752
Deudas fiscales		
Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	-	182.609
Ingresos brutos a pagar	163.754	-
Total Deudas fiscales	163.754	182.609

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables al 30 de junio de 2025

Anexo 3 - Inversiones

Cifras expresadas en pesos

	<u>30/06/2025</u>			<u>31/12/2024</u>
	<u>Cantidad</u>	<u>Cotización</u>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Inversiones Corrientes				
Letras del Tesoro				
LT REP ARGENTINA CAP V15/08/25 \$ CG - 9308	83.000.000	1,41150	117.154.500	-
LT REP ARGENTINA CAP \$ V31/03/25 - 9256	-		-	159.203.876
Fondo Común de Inversión				
FIMA PREMIUM CLASE A	220.728	64,05110	14.137.877	-
Total Inversiones			131.292.377	159.203.876

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 04 de agosto de 2025DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión FiscalizadoraMARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Información requerida por el art,64 Inc. b) de la Ley 19.550

Anexo 4 - Detalle de gastos

Cifras expresadas en pesos

	GASTOS		TOTAL	
	<u>Administración</u>	<u>Comercialización</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Honorarios	1.470.525		1.470.525	19.695.143
Honorarios Sociedad Gerente	47.058.624		47.058.624	80.817.592
Honorarios Sociedad Depositaria	10.811.536		10.811.536	20.695.952
Gastos de oficina	400		400	-
Gastos bancarios	707.291		707.291	359.109
Gastos legales	178.164		178.164	870.230
Expensas	34.404.355		34.404.355	18.751.874
Gastos de mantenimiento	7.096.532		7.096.532	8.970.352
Impuesto a los ingresos brutos		1.066.029	1.066.029	1.171.742
Impuesto al valor agregado	12.518.339		12.518.339	19.609.152
Comisiones por comercializacion alq.		4.778.360	4.778.360	-
Aranceles y certificaciones	751.481		751.481	-
Gastos varios	-		-	79.595
	114.997.247	5.844.389	120.841.636	171.020.741

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables al 30 de junio de 2025

Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera

	<u>Saldos</u>			<u>Saldos</u>
	<u>30/06/2025</u>			<u>31/12/2024</u>
	<u>Moneda</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Cambio Vigente</u>	<u>Saldo</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos				
Banco Galicia	USD	3.742	1.165,00	4.359.674
				-
TOTAL ACTIVO				4.359.674
				-

USD: Dólares Estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Notas a los estados contables

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

Presentado en forma comparativa (Nota 2.4)

(en pesos)

1. OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

1.1 Objeto del Fondo.

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en Activos Específicos.

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, o en su caso, la renta derivada de los Activos Específicos.

El Fondo es un fondo común de inversión cerrado por su objeto, y por lo tanto salvo durante el Ejercicio de Formación de Activos Específicos debe poseer al menos el 75% de su patrimonio neto invertido en Activos Específicos. Al cierre del período el fondo posee inversiones en inmuebles que cumplen con los requisitos establecidos en el reglamento de gestión.

1.2 Políticas y planes de inversión

La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con las pautas de elegibilidad que se indican en el Reglamento y en el Prospecto.

La inversión en los Activos Específicos se ajustará a los siguientes parámetros:

- Las inversiones del Fondo en el Proyecto se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado. Asimismo, la Sociedad Gerente procurará la obtención de 3 (tres) tasaciones de inmobiliarias independientes de reconocido prestigio o de evaluadoras independientes – tal como lo definen las Normas– a los efectos de analizar la decisión pertinente.
- Adicionalmente, se realizará una auditoría (due diligence) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado.
- En el caso de que el Activo Específico sean créditos hipotecarios, se cumplirá con la obligatoriedad de contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
- La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en mercados autorizados.
- Los recursos obtenidos con la colocación de las Cuotapartes del Fondo se destinarán, parcialmente, a la adquisición de unidades funcionales de un inmueble ubicado el barrio de Flores, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo descripto en la Sección “VII. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO “TERRAZAS DEL VOLCÁN” del Prospecto.
- El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo. En cuanto a las decisiones de desinversión próximas a la finalización del plazo del Fondo, al menos el 75% del patrimonio deberá encontrarse invertido en Activos Específicos. Se informa que no se prevé adquirir activos de titularidad del Administrador Inmobiliario o empresas vinculadas al mismo.

1.3 Activos específicos.

Se consideran en particular Activos Específicos:

- Derechos reales sobre inmuebles.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
- Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios con o sin oferta pública.
- Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados por créditos hipotecarios) sin oferta pública (excepto para los valores negociables garantizados con créditos hipotecarios), destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación del Proyecto.
- Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.

1.4 Suscripción- integración

Con fecha 13 de junio de 2022 el fondo suscribió \$ 840.000.000,00. - (pesos ochocientos cuarenta millones) en cuotapartes de valor nominal \$1, de los cuales a la fecha de cierre de los presentes estados contables se había integrado el 100%. La determinación de las fechas y montos de cada integración corresponderá a la sociedad gerente, de acuerdo con las operaciones e inversión en activos específicos.

1.5 Activos específicos

Con fecha 24 de junio de 2022 se adquirieron 42 unidades funcionales destinados a la venta o alquiler por un total de 2.608 mts². Las mismas corresponden al inmueble ubicado en la calle Zelarrayán 1670, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un total de \$ 800.814.887.

Al 30 de junio de 2025 los administradores del fondo realizaron una estimación de las unidades funcionales que podrían ser vendidas en el corto plazo y las destinadas a obtener una renta.

Al cierre del período la evolución de la inversión en activos específicos es la siguiente:

Inversión en bienes inmuebles	
Importe original	763.261.387
Mejoras	34.921.285
Actualizaciones	3.883.573.580
Total de Inversiones en activos específicos al 30/06/2025	<u>4.681.756.252</u>

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Bienes destinados a la venta	486.570.785
Bienes destinados a obtener una renta	4.153.329.853
Mejora sobre inmuebles destinados a obtener renta	41.855.614
	<u>4.681.756.252</u>

2. BASES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Preparación y presentación de los estados contable

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, aprobadas con ciertas modificaciones, por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores.

2.2 Reexpresión a moneda homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias.

Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados contables que les sean presentados.

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o ejercicios intermedios deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo, mediante dicha resolución determinó que, a los fines de la

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general.

Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

2.3 Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la administración del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afecten el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el periodo. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.4 Información comparativa

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

3. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

3.1 Rubros monetarios

Caja y bancos, otros créditos y deudas en moneda local se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del período, según las cláusulas específicas de cada operación. Los valores así obtenidos no difieren significativamente con sus valores descontados.

3.2 Inversiones

Las inversiones en Letras de la República Argentina y los Fondos Comunes de Inversión se encuentran valuados al valor de cotización al cierre del período.

3.3 Bienes de Cambio

Se incluyen en este rubro los bienes que están destinados a la venta y se encuentran valuados

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

a su costo reexpresado de acuerdo lo indicado en la Nota 2.2. El valor de los bienes en su conjunto no supera su valor recuperable.

3.4 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incluyen las unidades destinadas a alquiler y se encuentran valuadas al valor neto de realización.

3.5 Cuentas de resultado

Los resultados se exponen reexpresados según lo mencionado en la Nota 2.2.

El Fondo ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.).

3.6 Patrimonio neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.2.

3.7 Estado de flujo de efectivo

Se consideran fondos a caja y bancos y a las inversiones transitorias.

3.8 Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado en el poder adquisitivo de la moneda

Tal como dice la Nota 2.2, el Fondo ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de estos y el efecto de Recpam sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, entre otros.

4. PATRIMONIO DEL FONDO. VALOR DE CUOTAPARTES Y CUOTAPARTES

Cuotapartes de copropiedad:

El Fondo posee una única clase de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal.

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Condiciones de emisión de las cuotas partes:

En cualquier tramo de emisión las condiciones de emisión son las siguientes:

- a) Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto.
- b) Derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas en los casos que lo determine la Sociedad Gerente, lo autoricen las Normas y dicha distribución no afecte la ejecución del Plan de Inversión; y (ii) su participación en la liquidación del Fondo.

Valor del patrimonio:

Al 30 de junio de 2025 el patrimonio del Fondo está conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotas parte	Valor de las Cuotas partes expresado en moneda del Fondo
30/06/2025	840.000.000	5,593836483

5. PLAZOS TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE CRÉDITOS Y DEUDAS A PAGAR

Los créditos y deudas al 30 de junio de 2025 no devengan interés, ni ningún tipo de actualización o renta. La composición de los créditos y deudas según su plazo estimado de cobro o pago es la siguiente:

Plazo	30/06/2025		31/12/2024	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
Hasta 3 meses	8.249.795	130.924.332	8.258.859	142.812.666
Total	8.249.795	130.924.332	8.258.859	142.812.666

6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha del 9 de mayo de 2018, fue aprobada por el Congreso de la Nación la Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 B.O. 11.05.2018), la cual, y siempre que se cumplan con determinados requisitos, iguala el tratamiento impositivo de los Fondos Comunes de Inversión cerrados con respecto a los abiertos.

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

El Fondo cumple con la condición de haber sido colocado por oferta pública con autorización de la CNV y no tiene inversiones realizadas fuera de la República Argentina, por lo tanto, no corresponde que el Fondo sea el sujeto obligado a determinar el impuesto a las ganancias, siendo en tal caso los inversores perceptores de las ganancias que el Fondo distribuya los sujetos obligados a tributar el impuesto.

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

7. REGISTRACIONES CONTABLES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, se encuentran pendientes de transcripción los presentes estados contables en el libro inventario y balances y libro diario de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 04 de agosto de 2025



DANIEL R. MUZZALUPO
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200
Por Comisión Fiscalizadora

MARIANA ELIZABETH ROMANO
Contadora Pública (U.N.La.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO
Presidente

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de agosto de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 04/08/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: TERRAZAS DEL VOLCAN FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71762583-4

Fecha de Cierre: 30/06/2025

Monto total del Activo: \$4.829.746.978,00

Intervenida por: Dra. MARIANA ELIZABETH ROMANO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. MARIANA ELIZABETH ROMANO

Contador Público (Universidad Nacional de La Matanza)

CPCECABA T° 309 F° 130



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

726821

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
fwbqhrgv

